

＜審議会における検討の経緯＞

年 月	都市計画審議会	土地利用計画等検討部会
平成29年（2017年） 5月	■検討部会設置の決定	
6月		
7月	■検討部会委員の承認	土地利用計画制度の運用方針の見直し
8月		□第1回 ・見直しにあたっての論点設定
9月		□第2回 ・各論点に対する方向性の検討① ＜市街化区域の土地利用＞
10月		市街化調整区域の保全と活用の方針の見直し □第3回 ・各論点に対する方向性の検討② ＜市街化調整区域の土地利用（1）＞
11月	■中間報告	□第4回 ・各論点に対する方向性の検討③ ＜工業系の土地利用＞ ・中間報告に向けた取りまとめ
12月		□第5回 ・素案の検討
平成30年（2018年） 1月	■素案	
2月		
3月		□第6回 ・市街化調整区域の土地利用（2） ＜類型別の対応策の検討①＞
4月		□第7回 ・最終案 ・市街化調整区域の土地利用（3） ＜類型別の対応策の検討②＞
5月	■最終案	
6月		□第8回 ・都心における開発誘導方針 素案の検討 ・素案の検討

札幌市都市計画審議会 土地利用計画等検討部会 委員名簿

＜敬称略、五十音順、平成 30 年（2018 年）6 月現在＞

専攻・分野		氏名	現職
札幌市都市計画審議会委員	都市計画	◎岡本 浩一 おかもと こういち	北海学園大学工学部 教授
	法律	岸本 太樹 きしもと たいき	北海道大学大学院法学研究科 教授
	造園	椎野 亜紀夫 しいの あきお	札幌市立大学デザイン学部 准教授
	商工業	中村 達也 なかむら たつや	札幌商工会議所 住宅・不動産部会 部会長
	経済	濱田 康行 はまだ やすゆき	公益財団法人はまなす財団 理事長
専門委員	建築計画	片山 めぐみ かたやま	札幌市立大学デザイン学部 講師
	交通計画	岸 邦宏 きし くにひろ	北海道大学大学院工学研究院 准教授
	農業経済	宮入 隆 みやいり たかし	北海学園大学経済学部 教授
	不動産	宮達 隆行 みやたち たかゆき	不動産鑑定士

※ ◎部会長

<パブリックコメント>

(1) 意見募集期間

平成30年（2018年）2月14日（水）から3月15日（木）までの30日間

(2) 意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

(3) 資料の配布・閲覧場所

- ・ 札幌市役所本庁舎（1階ロビー、2階市政刊行物コーナー、2階都市局建築指導部管理課、5階まちづくり政策局都市計画部都市計画課、15階経済観光局産業振興部立地促進・ものづくり産業課）
- ・ 各区役所（市民部総務企画課広聴係）
- ・ 各区民センター
- ・ 各まちづくりセンター
- ・ 札幌市ホームページ

(4) 意見の内訳

①意見提出者数

17人（団体を含む）

➤ 年代別内訳

年代	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明	合計
人数	0	0	0	4	2	6	1	4	17

➤ 提出方法別内訳

提出方法	郵送	FAX	Eメール	HP	持参	合計
人数	9	1	2	5	0	17

②意見件数

51件（うち類似意見4件）

分類	件数	構成比
土地利用計画制度の運用方針について		
1 目的と位置付け	1	2.0%
2 これまでの土地利用計画制度の運用	1	2.0%
3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	1	2.0%
4 土地利用計画制度の運用方針		
(1) 住宅市街地	9	17.6%
(2) 都心	5	9.8%
(3) 拠点	3	5.9%
(4) 工業地・流通業務地	3	5.9%
(5) 幹線道路等の沿道	0	0.0%
(6) 景観・みどり	2	3.9%
5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて	1	2.0%
方針全体	8	15.7%
上位計画・関連計画について	7	13.7%
その他	10	19.6%
合計	51	100.0%

※類似した意見については、まとめた上で本市の考え方を示しています。

※計画案と直接の関係が無いご意見（他事業へのご意見等）については、集計の対象としていません。

(5) 意見の概要とそれに対する札幌市の考え方

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
1 目的と位置付け			
1	3	「他の分野別計画」とマスタープランや本方針との関係性が分かりづらい。	ご意見を踏まえ、3ページの図を修正しました。
2 これまでの土地利用計画制度の運用			
2	6	「持続可能」とはどういう意味か。	「持続可能」とは、人間活動、特に文明の利器を用いた活動が、将来にわたって持続できるかどうかを表す概念であり、環境問題やエネルギー問題だけでなく経済や社会など人間活動全般に用いられます。 例えば、6ページに記載している「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」は、本市が平成16年に策定した前マスタープランの都市づくりの理念として掲げたものです。 これは、策定当時、本市の人口増加が鈍化してきていたことや、基礎的都市基盤が既に高い水準で整備されていたことなどを背景として、新たな市街地の拡大を基本とした都市づくりではなく、既存の市街地の魅力・活力の向上や市民生活の質の向上を支える内部充実型の都市づくりを基本とするという考え方を表現しています。
3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点			
3	10	「札幌の魅力が国内外に発信されることが重要」という視点を、基本的視点のどれに反映しているのかが分からない。	10ページに記載のとおり、人口が減少する中であっても市民が安全・快適に暮らせるとともに、札幌の魅力が国内外に発信されることが重要であることから、特に重視すべき視点として④～⑦を設定しており、「都市の魅力・活力の向上」をうたった⑤の視点到主に反映しています。
4 土地利用計画制度の運用方針			
(1) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針			
4	13	第2次マスタープランの住宅市街地の区分と立地適正化計画の誘導区域との関係性が分かりづらい。	13ページに記載のとおり、複合型高度利用市街地の区域を基本に「集成型居住誘導区域」を、開発時期の古い郊外住宅地の一部に「持続可能な居住環境形成エリア」を設定しています。 なお、第2次マスタープランと立地適正化計画の関係については、第2次マスタープランの114ページ又は立地適正化計画の64ページをご参照ください。
5	13	持続可能な居住環境形成エリアについて、立地適正化計画では「明確な範囲を指定するものではない」と記載されているが、本方針では明確な区域指定がなされたような印象を受ける。	立地適正化計画に記載のとおり、持続可能な居住環境形成エリアは明確な範囲を指定するものではなく、本方針においてもその位置付けは変わりません。 ご意見を踏まえ、9ページに注釈を追加しました。 【修正前】 (記載なし) 【修正後】 ※他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません
6	14	今後、郊外部での人口減少や都市部での人口増加が見込まれる中で、市街地区別の人口密度が大幅に変動しないと判断した根拠が分からない。	本方針で用いている将来人口推計によると、各市街地区分における人口密度の変化率は、平成22年から平成42年の20年間で、複合型高度利用市街地が+3%、一般住宅地が-4%、郊外住宅地が-6%程度となっていることから、大幅な変動はないものと判断しました。 なお、市街地区別の人口密度の詳細については、立地適正化計画の計画書27,28ページをご参照ください。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
7	15	「用途地域を住居系の種類の中で緩和する」とは、具体的にどのような変更を考えているのかが分かりづらい。 (ほか類似意見1件)	ご意見を踏まえ、15ページの記述を一部変更しました。 【修正前】 なお、複合型高度利用市街地のうち、今後人口減少が予測される地域については、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で <u>緩和すること</u> を検討します。 【修正後】 なお、複合型高度利用市街地のうち、今後人口減少が予測される地域については、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で <u>変更することによる建物用途制限の緩和</u> を検討します。
8	15	住宅市街地の用途地域は全般的に現状を維持することだが、現状を維持するだけでどのように第2次マスタープランや立地適正化計画の推進を図るのか。	現在の用途地域は、平成16年に策定した前マスタープランの市街地区分に準じて指定していますが、第2次マスタープランの市街地区分の考え方は前マスタープランを踏襲しているため、今回の見直しにおいては、現在の指定を維持することを基本としています。 その上で、新たに立地適正化計画を策定したことを受け、「集成型居住誘導区域」においては、建物用途の多様性を高めることを目的とした用途地域の変更を、また、「持続可能な居住環境形成エリア」においては、近年の住宅規模の傾向に応じた建替えを可能とすることを目的とした建蔽率の緩和をそれぞれ検討することとしました。 なお、今後の都市づくりに当たっては、土地利用計画制度の適切な運用はもとより、都市計画以外の様々な分野が横断的に関与する取組が重要と考えており、その考え方を48ページに記載しています。
9	16	郊外住宅地の建蔽率の緩和を検討する理由として、「近年の住宅規模の傾向に応じた建替えも可能とするため」と記載されているが、近年の住宅規模はどのような傾向を示しているのか。 また、建蔽率を緩和することにより、住宅の建て詰まり感が大きくなるとともに、冬期間の堆雪スペースの不足などにつながることを懸念されるため、緩和すべきではない。	本市の住宅規模は、近年、延床面積・建築面積共に増加傾向にあり、郊外住宅地における専用住宅の標準規模は、延床面積：123.4㎡、建築面積：73.1㎡（平成28年調査時点）となっています。 しかし、郊外住宅地の多くに指定している第一種低層住居専用地域（指定建蔽率40%）においては、敷地面積が180㎡（約55坪）よりも小さい場合、上記の標準規模の専用住宅を建築しようとしても、建蔽率が制限値を超えるため建築できません。 今後、加速度的な人口減少が想定される持続可能な居住環境形成エリアにおいて、持続的な地域コミュニティの形成を図るためには、老朽化した専用住宅の建替えを支援し、多様な世代の流入を促していくことが重要となります。 そこで、状況を踏まえ、近年の標準規模の専用住宅の建築が可能となるよう、建蔽率の緩和を検討することとしました。 一方、ご指摘のとおり、建蔽率の緩和によって生じる住環境への影響については本市としても認識しているところであり、今回の見直しにおいては、郊外住宅地の良好な住環境を損なわない範囲での緩和を想定しています。 なお、今後の具体的な都市計画変更にあたっては、昭和61年に第一種低層住居専用地域の一部において行った建蔽率緩和の実績を踏まえるとともに、市民及び事業者へのアンケート調査を実施し、建蔽率の緩和に対する市民の意向を改めて把握する予定です。
10	16	市街化区域内の農業適地については、今後とも農地として維持することで、雪堆積場や災害時の避難場所など、様々な活用が見込まれるため、田園住居地域の指定を想定した記載をするべきではないか。	42ページに記載しているとおり、本方針では、田園住居地域について、本市の農地の現状やその周辺の土地利用の動向を踏まえながら、指定の必要性も含めて方向性を定めることとしています。
11	18	挿絵が、何をイメージしたものかが分からない。	18ページに掲載している挿絵は、14ページに記載している、郊外住宅地の各地域が抱える課題への対応をイメージしたものです。 ご意見を踏まえ、挿絵に見出しを追加しました。 【修正前】 (記載なし) 【修正後】 <u>一郊外住宅地における地域の課題に対応した土地利用のイメージ</u>

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
(2) 魅力があふれ世界を引きつける都心の実現を支えるための運用方針			
12	20	「高次な都市機能」とはどのような意味か。	20ページに記載している「高次な都市機能」は、最も中心的な拠点である都心にふさわしい都市間競争や国際競争に対応する都市機能を総称したものです。 都心には既に多様な機能の立地がみられますが、これらの機能に加え、これからは、厳しさを増す都市間競争における札幌の確固たる地位の確保が重要となっていることを背景として、世界が注目する都心強化の推進のため、高次な都市機能の集積を図ることとしています。
13	25	本方針では北海道新幹線の札幌駅のホーム位置をどこと仮定し、それを踏まえた札幌駅周辺の今後の土地利用等をどのように考え、用途地域の見直しに繋げていこうとしているのかが分からない。	2ページに記載のとおり、本方針は、土地利用計画制度をいかに運用していくべきか、その基本的な考え方を示すものであることから、個別の都市開発に対する具体的な土地利用の考え方は示していませんが、それぞれの都市開発に応じた土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合においては、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定とあわせて、用途地域等を機動的に見直すこととしており、その考え方を47ページに記載しています。 なお、北海道新幹線の札幌駅のホーム位置を踏まえた周辺のまちづくりについては、現在策定中の「札幌駅交流拠点まちづくり計画」において方向性を整理した上で、具体的な検討を行っていくこととなります。
14	26	都心の容積率を緩和すると、都心に人がより集中することから、人の移動が増え、例えば、都心にアクセスする道路の混雑に拍車をかけるなどの問題を生じさせる可能性もある。建築物の建替え促進や賑わい創出の手段は、容積率の緩和以外にもあるのではないか。	都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点であることから、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要であると考えています。 この考えに基づき、都心全体の容積率等の制限は現在の指定を維持した上で、地区ごとの特性を踏まえた容積率等の緩和を効果的に活用し、都心まちづくりに資する良好な都市開発を誘導したいと考えています。 また、こうした都市開発の誘導方策としては、容積率の緩和以外に事業費の補助等もあることから、現在検討中の「(仮称)都心における開発誘導方針」では、これらの手法も合わせて紹介する予定です。
15	26	都心に古くからある小規模ビルの建替えに当たり、建物や土地の共同化は、事業スキームとして難しい場合もある。個別の建替えを促進するため、指定容積率を消化できるように斜線制限を緩和するなどの対応を検討してほしい。	狭小敷地において、例えば、単独の敷地ではなく、周辺の土地所有者等との合意形成の上、周辺も含めた一定のエリアにおいて街並み誘導型の地区計画を指定し、まちづくりの方向性を定めたうえで壁面の位置の制限や建築物の高さの最高限度などのルールを設け、これを遵守することで、斜線制限を緩和することも可能となります。
16	26	検討過程の資料では、容積率緩和の評価項目として「ハイグレードホテル」の記載があったが、本方針には記載されていない。ハイグレードホテルは容積率緩和の対象外となったのか。	ハイグレードホテルは、26ページに記載している「高次都市機能を有する施設」の一つとして整理しており、現在検討中の「(仮称)都心における開発誘導方針」では、容積率の緩和を行う際に評価する都心まちづくりに貢献する取組として、国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの誘致を掲げる予定です。 なお、緩和条件として設定するホテルの性能等については、今後の検討となります。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
(3) 拠点の特性に応じた機能の集積と魅力の向上を支えるための運用方針			
17	29	機能集積が特に進んでいない拠点での取組を重点的に進めるといった考え方が必要ではないか。	地域交流拠点は市内に17箇所設定していますが、都市機能の集積の度合いや交通基盤・周辺環境等の状況は拠点ごとに異なります。上位計画である第2次マスタープランでは、17箇所のうち「新さっぽろ」、「真駒内」、「篠路」、「清田」を優先的に取組を進める拠点として位置付けるとともに、それ以外についても、優先度を考慮しながらそれぞれの特性に応じた取組を推進することとしています。
18	30	「用途地域を住居系の種類の中で緩和する」とは、具体的にどのような変更を考えているのかが分かりづらい。	ご意見を踏まえ、30ページの記述を一部変更しました。 【修正前】 なお、商業地域又は近隣商業地域の後背は、基本的に住居系用途地域を指定していますが、地域交流拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、周辺の土地利用の現況や動向等を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で<u>緩和すること</u>を検討します。 【修正後】 なお、商業地域又は近隣商業地域の後背は、基本的に住居系用途地域を指定していますが、地域交流拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、周辺の土地利用の現況や動向等を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で<u>変更することによる建物用途制限の緩和</u>を検討します。
19	30	地域まちづくりの進展にあわせた制度運用に当たっては、それぞれの土地や地域の個性・特異性を十分に踏まえてほしい。	ご意見の視点は重要と考えており、「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に示す「都市開発に求められる取組」を実現するため、容積率の緩和を行う際には、拠点ごとの特性や課題に応じた取組の実現を重視しています。 例えば、この運用方針に基づくオープンスペースガイドラインでは、敷地周辺の建物立地状況や地域資源等の有無などを踏まえ、オープンスペースの利用者やその使われ方を想定した上で、都市開発において整備するオープンスペースのしつらえなどを検討するよう誘導しています。
(4) 工業・流通業の需要変化への対応を支えるための運用方針			
20	33	市内で流通業務地を求める動きが活発である一方、それに対応できる土地が不足しているという声をよく聞くことから、適地を確保するための取組は積極的に進めるべきだ。 (賛同意見)	—
21	34	流通業務関連施設の中には、市民生活を支える機能を担い、郊外への移転自体が業務上支障となるものもある。こうした施設の移転先を確保するため、例えば、住居系用途地域内における大規模未利用地において建築を可能とするような緩和を検討できないか。	当該施設の立地が、都市基盤をはじめとする周辺市街地環境との調和に支障を生じないと判断される場合にあっては、地区計画により壁面後退距離や緑化スペースの確保等のルールを設けるなど、周辺住宅地への影響を最小限とすることを前提に、用途制限を一部緩和することも可能であると考えます。
22	34	市内の準工業地域では既に工業系用途以外の建築物の立地が進んでおり、工場等の立地適地を見つけることが困難な状況になっていることから、市街化調整区域の活用も検討すべきではないか。	現在、本方針の見直し検討と平行して「市街化調整区域の保全と活用の方針」の見直しを進めていることから、検討に当たっての参考とさせていただきます。 なお、市街化調整区域においては、インフラ整備など新たな公共投資を行わないことを原則としていることから、工場等のように道路や上下水道等が一定程度整備されている環境を要する施設については、その立地可能性を慎重に検討する必要があると考えているところです。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針			
23	41	まちなかのビル建設が進み、みどりが減少しているように見える。札幌らしい景観を形成するためには、自然を守りながらまちづくりを考えるべきではないか。	ご意見のとおり、本市としても、札幌らしい良好な景観を形成するため、自然を守る視点は重要であると考えています。 また、既存のみどりの保全・活用や、新たなみどりの創出を進めることも重要であると認識しており、まちなかのみどりの創出とネットワークづくりを進めています。 例えば、建物を建てる際には、敷地や建物規模等によって条件は異なりますが、事前に協議を行い、良好な景観の形成に向けた基準やみどりの保全と創出に関する基準に適合するよう誘導しています。
24	41	良好な景観を形成するための「土地利用ルール」とはどのようなものか。	景観計画重点区域や景観まちづくり指針などの景観法や景観条例に基づくルールのほか、地区計画において良好な景観形成の視点で定める地区整備計画などの都市計画に定めるルールなどがあります。
5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて			
25	47	土地利用計画制度の効果的な運用にあたり、地域の実情に応じて臨機応変で機動的な見直しを行うべき。特に、人口減少が推計されている地域には、重点的かつきめ細かな土地利用ルールを検討すべき。	ご意見のとおり、本市としても、地域まちづくりの進展等の取組状況に応じた土地利用ルールの機動的な対応を行うことは重要であると考えています。 また、個別的な課題を抱える地域については、地域住民と行政が一体となって地域の目標像を定めながら、土地利用のルールを柔軟かつ機動的に運用します。
6 方針全体について			
26		「土地利用計画制度の運用方針」に基づいた具体的な用途地域等の見直し案についても、適宜、情報公開やパブリックコメントを実施してほしい。	具体的な用途地域等の見直し案につきましても、都市計画審議会における説明や各区説明会、パブリックコメントを実施することにより、市民の皆様へ情報提供を行うことを予定しています。
27		第2次マスタープランと本方針との関係性が分からない。	本方針は、第2次マスタープランに定める都市づくりの目標の実現を図るため、都市づくりの諸施策の一つである土地利用計画制度を運用するにあたっての基本的な考え方を示したものです。
28		本方針は、札幌市の人口が、平成27年頃に減少に転じることを前提としているが、人口推計は外れ、現在も増加が続いている。最新のデータに基づいて見直す必要があるのではないか。	本方針の上位計画である第2次マスタープランは、近い将来に到来が予測される人口減少社会の中でも持続可能な都市づくりを進めるため、20年後の将来を見据えた都市づくりの指針として策定したものです。 ご意見のとおり、国立社会保障・人口問題研究所が平成30年3月30日に発表した最新の将来推計人口（平成27年国勢調査ベース）によると、本市の人口は、平成37年をピークとして緩やかに減少に転じることとなっています。 一方、第2次マスタープランで用いている将来推計人口は、平成22年の国勢調査をベースとしたものであることから、最新の予測とは数値が異なっていますが、マスタープランの計画期間である平成47年までの間に人口が緩やかに減少することは最新の将来推計と共通しているため、見直す必要はないと考えます。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
29		札幌は世界でもまれな豪雪都市であるにもかかわらず、全編にわたり「雪」に関する記述がないことに違和感がある。	ご意見のとおり、本市としても、札幌の積雪寒冷地としての特性を考慮するという視点は重要であると考えており、上位計画である第2次マスタープランでは、「今後重視すべき観点」の一つに「地域特性に応じたコミュニティの活力を高める北国らしい都市づくり」を掲げています。 また、具体的な土地利用制限として、第一種・第二種低層住居専用地域では、堆雪スペースの確保等を目的として外壁後退距離を設定しているほか、ゆとりある低層住宅地としての環境維持を目的とした地区計画を定める場合などにおいては、落雪・堆雪スペースの確保を目的として道路側に傾斜する屋根形状を制限するなど、北国としての良好な住環境を形成するための制度運用を行っており、今後もこうした運用を維持する考えです。
30		高度地区も見直すべきではないか。	高度地区については、住宅市街地の区分などマスタープランに掲げる都市構造や、幹線道路の体系などの市街地の特性に応じて指定することとしています。 現在の高度地区は、平成16年に策定した前マスタープランの市街地区分に応じて指定していますが、第2次マスタープランの市街地区分の考え方は前マスタープランを踏襲しているため、今回の見直しにおいては、現在の指定を維持することを基本としています。 なお、地下鉄駅周辺などで、必要な基盤整備とあわせて良好な都市開発を実施する場合などにおいては、地区計画で壁面の位置の制限等を定めることと併せた高さ制限の緩和も検討することとしています。
31		同じ容積率で建物を建てる場合、低層で幅の広い建物は日影による周辺への影響が大きいことから、高層で細い建物を許容するため、高さ制限の緩和を検討すべきではないか。 （ほか類似意見1件）	現在の高さ制限（高度地区）は、指定されている用途地域や容積率の枠組みを基本としつつ、道路整備状況や土地利用現況等も踏まえて指定しており、秩序あるまちなみ形成の観点から、周辺の住環境と調和した高さ制限を維持する必要があると考えています。 なお、周辺の環境に支障がないものについては、個別に高さ制限を超えて建築することができる現在のしくみを引き続き活用することとしています。
32		事業性を確保するため容積率を使い切ろうとすると、高さ制限が障害となる場合があることから、高さ制限の緩和について検討してほしい。	
7 上位計画・関連計画について			
33	8	第2次マスタープランの「都市づくりの理念」と「都市づくりの目標」の関係性が分からない。	第2次マスタープランの「都市づくりの理念」と「都市づくりの目標」の関係性については、第2次マスタープランの計画書27～29ページをご参照ください。
34	8	第2次マスタープランの都市づくりの理念「S・M・I・L・Es City Sapporo」は、英語にする必要があるのか。	第2次マスタープランの都市づくりの理念は、本市の最上位計画である戦略ビジョンに定めている都市空間創造に当たってのコンセプト「S・L・I・M City Sapporo」に、これからの都市づくりの要素である「Economy（経済）」、「Environment（環境）」といった「E」を加え、誰もが笑顔で過ごせるまちにするという願いを込めて定めたものです。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
35	9	集合型居住誘導区域について、降雪量などを考えて指定範囲を見直すべきではないか。	本市では、既存の都市基盤の有効活用を図る観点から、地下鉄駅周辺などの公共交通利便性の高い地域においては、高密度で質の高い住宅市街地の形成を目指すこととしています。 この考えの下、立地適正化計画では、地下鉄駅周辺などを集合型居住誘導区域に設定し、区域内で予測される人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能の集積を図ることとしています。 以上のことから、現在の集合型居住誘導区域の設定は妥当と考えており、現時点で見直しを行う予定はありません。
36	12,13	第2次マスタープランで定める市街地区分や立地適正化計画で定める誘導区域の区分が分からない。	第2次マスタープランで定める市街地区分については、第2次マスタープランの計画書58ページを、立地適正化計画で定める誘導区域の区分については、立地適正化計画の計画書46ページをご参照ください。
37	13	複合型高度利用市街地において、「人口密度の維持・増加」を図っているのはなぜか。密集した市街地より、広々とゆとりある市街地の形成を求める。	本市では、市民のライフスタイルの多様化に対応するため、自然と調和したゆとりある郊外での暮らしや、利便性の高い都心・地下鉄駅周辺などでの暮らしなど、様々な居住環境を確保することを目指しています。 そのため、利便性の高い地下鉄駅周辺などにおいては高密度な市街地形成を誘導していく考えです。 しかしながら、今後、人口分布の偏在が進み、一部の地域では、地下鉄沿線でありながら人口減少が予測され、将来的な都市機能の低下が懸念されることから、本方針の上位計画である立地適正化計画において、複合型高度利用市街地を基本に集合型居住誘導区域を設定し、人口分布の偏在を是正しつつ、「人口密度の維持・増加」を図ることとしています。
38	13	持続可能な居住環境形成エリアに持続可能性があるのか、疑問を感じる。持続可能な居住環境形成エリア以外の郊外住宅地や一般住宅地の一部に住宅を集約する方が現実的である。	本市では、近い将来、人口減少に転じるものの、今後20年の間では、市街地区別別の人口密度は大きく変動しない見込みであり、郊外住宅地においても、居住地としての需要は一定程度維持されるものと想定しています。 このことから、本市においては、今後も郊外住宅を含めた市街化区域全体で都市構造を維持していくことを基本としています。 しかしその一方で、郊外住宅地の一部の地域においては、加速度的な人口減少が想定されることから、これらの地域を持続可能な居住環境形成エリアとして設定し、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととしています。 上記の考えに照らせば、市街地の一部の地域のみに住宅を集約することは、現在の本市においてはなじまないと考えます。
39	21	都心の「にぎわいの軸」づくりにおいて、地上部の札幌駅前通沿道の施設整備と、地下部の札幌駅前通地下歩行空間はどのように連携するのか。	第2次都心まちづくり計画では、都心全域を視野に入れた空間形成指針の一つに「地上・地下の重層的ネットワークの形成」を位置付けています。 札幌駅前通においても、沿道ビルの建替え更新に併せて札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）への接続等を促進することで、公共施設と民間施設の連携による重層的かつ多様な地上地下のネットワークを強化・拡充していきます。 こうした取組を通じ、市民や来街者が、四季を通じて安全・快適にまち歩きを楽しめるよう、都心の回遊性向上を図っていく考えです。

No.	該当 ページ	意見の概要	市の考え方
8 その他			
40		宅地不足に伴い、地価が高騰しているため、用途地域の見直しは急務である。	社会経済情勢の変化に適切に対応するため、定期的な用途地域等の見直しが必要であることは、本市としても認識しています。 しかしながら、今回の見直しは、人口減少社会の到来や産業構造の変化などへの対応に主眼を置いたものであり、宅地不足の解消を目的とはしていません。
41		郊外住宅地であっても、駅に近い地域については、地域の活性化のため、土地利用制限を緩和すべきではないか。	第2次マスタープランでは、多様なライフスタイルを支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、都市基盤の配置や整備状況、市街地形成の過程等に基づき、住宅市街地の区分を定めています。 そのうち、郊外住宅地については、戸建住宅を主体としたおおむね良好な居住環境が維持・形成されていることから、16ページに記載のとおり、用途地域については第一種低層住居専用地域を定めることを基本とする現在の指定を維持するとともに、容積率・建蔽率に間しても、低密度の指定を基本とする現状を維持することとしています。 なお、地域のまちづくりの動きが進展し、土地利用誘導の方向性が明確化された場合などにおいては、地区計画の決定と併せた用途地域等の機動的な見直しを行うこととしています。
42		都心や都心近傍であるにもかかわらず、商業地域ではなく住居系の用途地域が指定されている区域があるのはなぜか。	商業地域は、「主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域」とされていることから、本市では、都市活動の中心となる「都心」および地域の核となる「地域交流拠点」等において、特に商業業務機能が集積している区域や道路等の都市基盤が高い水準で整備されている区域等に対して限定的に指定しています。このことから、現に住宅地を形成している区域には商業地域を指定せず、住居系の用途地域を指定することとしています。 なお、地域のまちづくりの動きが進展し、土地利用誘導の方向性が明確化された場合などにおいては、地区計画の決定と併せた用途地域等の機動的な見直しを行うこととしています。
43		札幌駅から徒歩圏に位置する複合型高度利用市街地について、第一種住居地域から商業地域に変更するなど、商業地としての活用を検討してほしい。 (ほか類似意見1件)	
44		市街化調整区域の広大な土地を、住宅地や商業地として活用することは有益ではないか。	本市では、平成16年に策定した前マスタープランにおいて、市街地の拡大を抑制し、内部充実型の都市づくりへと転換することを掲げ、市街地の範囲は現状の市街化区域内を基本とすることとしました。 この考え方は、平成28年に策定した第2次マスタープランにおいても踏襲しており、今後は、人口減少社会の到来を見据え、線引きの見直しによる市街化区域の拡大は原則行わないこととしています。
45		市街化調整区域が市街化区域へ編入される予定はないのか。 (ほか類似意見1件)	
46		新川通は交通量が多く、沿道では商業系の土地利用も見られる状況であり、風致地区の指定はそぐわないのではないか。	風致地区制度は、市街地周辺の山並みや市街地に残された樹林地、河畔林などの自然的な風景を重要な風致資源として保全するとともに、その周辺地域においても自然と調和した質の高い良好なまちづくりを進めるための制度です。 新川通風致地区については、核となる風致資源である新川の水辺や河畔林を保全するとともに、周辺地域についても河川の緑と一体となるよう、今後も宅地や道路の修景緑化に努め、緑の多い環境形成を図ります。
47		みどりの保全の考え方には賛同するが、実際の街路樹等の維持管理状況を見ると、住環境を確保することとはかけ離れた雑な管理が目立つ。	街路樹については「札幌市みどりの基本計画」における推進プログラムの一つとして「市民に親しまれる街路樹づくり」を掲げているところであり、維持管理の手法も含め、街路樹等の質の向上を図る取組を進めています。 なお、いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。

<平成 30 年改定の要点>

◆都市計画制度の運用にあたっての基本的視点

【第2次札幌市都市計画マスタープラン】都市づくりの理念

S・M・I・L・Es City Sapporo (スマイルズ・シティ・サッポロ)

～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～

Sustainability
持続可能性

Management
マネジメント

Innovation
創造性の発揮

Livability
住み良いまち

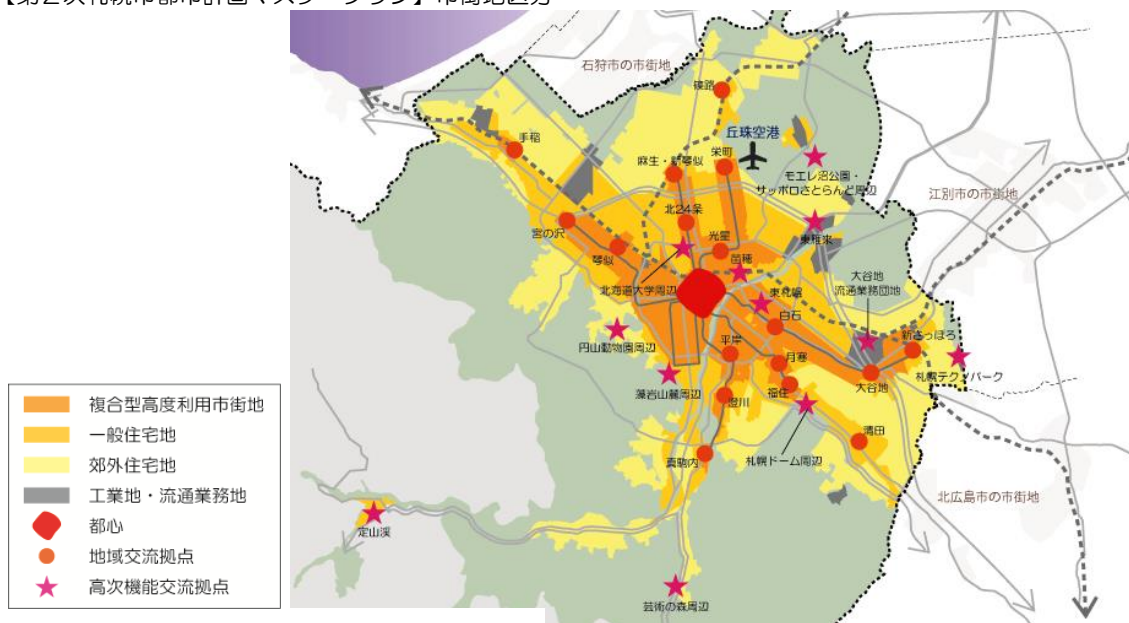
Economy経済、**E**nergy活力、
Environment環境、…

ー今日的に特に配慮が求められる事項ー

▶ 運用方針 P10

- ④ 人口減少を見据えて都市構造のバランスを維持する視点 (S,L)
- ⑤ 都市の魅力・活力の向上を支える視点 (E)
- ⑥ 産業構造の変化に適切に対応する視点 (E)
- ⑦ まちのリニューアルを支える視点 (M,I)

【第2次札幌市都市計画マスタープラン】市街地区分



拠点における対応

(3) 都心

▶ 運用方針 P20～27

■現状・課題

- 旧耐震基準の建築物が一定数存在するなど、建築物の建替え機運の高まり

■対応の方向性

- 都心に関連する各種計画の実現に寄与する民間開発を積極的に誘導するための土地利用計画制度の効果的な運用

【土地利用計画上の対応】

- 地区ごとのまちづくりの動きに対応しながら、緩和型土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用

（仮称）都心における開発誘導方針を今後策定

- ・ 規制緩和に関係する各種制度（地区計画など）を明示
- ・ 容積率割増等を行う上で評価する取組と、その対象エリアや容積率割増の上限などを明示 など

(4) 地域交流拠点

▶ 運用方針 P28～31

■現状・課題

- 各拠点の都市機能の集積度合いに大きな差
- 徒歩圏でみると機能集積の度合いや使用容積率は高くない

■対応の方向性

- 地域交流拠点ごとの特性への適応（公共施設の建替え動向を捉えたまちづくり、土地利用状況に応じた機能集積 など）

【現在及び今後の取組】

- 地域住民等との協働による拠点別の取組（まちづくり計画等の策定と事業等の実施 など）

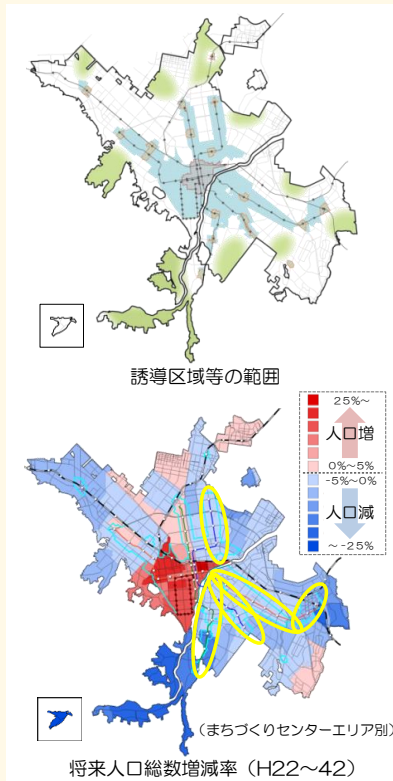
【土地利用計画上の対応】

- 拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、住居系用途地域の種類の中での変更により、用途制限を緩和

住宅市街地における対応

【札幌市立地適正化計画】

▶ 運用方針 P12～18



（１）集合型居住誘導区域

■現状・課題

- 中央区周辺への一極集中による人口分布の偏在
- 将来、人口減少する地域（黄色楕円部）の都市機能の低下が懸念

■対応の方向性

- 人口減少が予測される地域について、土地利用の面からも「居住地としての魅力」を向上

【土地利用計画上の対応】

- 人口減少が予測される地域の建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、住居系用途地域の種類の中での変更により、用途制限を緩和

（２）持続可能な居住環境形成エリア

■現状・課題

- 今後の加速度的な人口減少に伴う生活利便性・交通利便性の低下や地域コミュニティの衰退が懸念
- 専用住宅の老朽化
- 児童数の減少による小学校の閉校

■対応の方向性

- 学校後活用などの地域ごとの課題への総合的な対応

- 老朽化した建物の建替え促進の下支え

- 地域まちづくりの熟度等に応じて用途地域等を随時変更

- 近年の住宅規模の傾向を踏まえて、建蔽率を緩和

工業地・流通業務地における対応

（５）工業系の土地利用

■現状・課題

- 工場・倉庫等の老朽化の進行
- 機能増進や経営効率化のための増設・移転のニーズの高まり

■対応の方向性

- 種地として活用できる土地について、工業適地としての操業環境を維持・保全

- 既に住宅地へ転換した地区の住環境保護と、転換中の地区の住工共存

【現在及び今後の取組】

- 種地を求める事業者と、種地として活用できる土地とのマッチングとその連鎖の促進

【土地利用計画上の対応】

- 工業系用途以外の用途の制限等を強化

- 転換中の地区に特別用途地区を適用（継続対応）

（６）大谷地流通業務団地

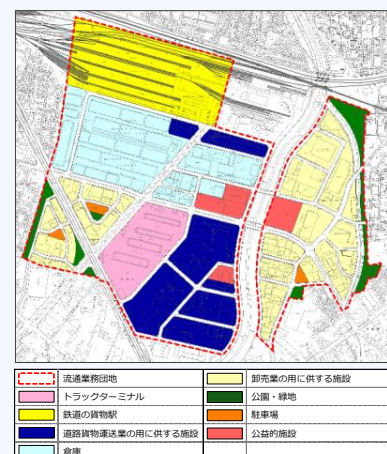
▶ 運用方針 P32～35

■現状・課題

- 流通業務施設の老朽化
- 細分化された土地利用制限により、区域内移転や機能の複合化が困難

■対応の方向性

- 老朽化した施設の更新を促進するための土地利用計画制度の適切な運用



【現在及び今後の取組】

- 立地企業の合意形成や土地利用転換の促進に対する積極的な関与

【土地利用計画上の対応】

- 細分化された土地利用制限等の見直し
- 今後の個別更新には土地利用計画制度を機動的に運用

土地利用計画制度の運用方針

平成 18 年（2006 年）3 月

（平成 19 年（2007 年）11 月 改定）

（平成 23 年（2011 年）9 月 改定）

（平成 30 年（2018 年）6 月 改定）

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市まちづくり政策局 都市計画部 都市計画課

TEL 011-211-2506 / FAX 011-218-5113

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>